



# ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

## Logements sociaux - Baisse des constructions et rénovations

Question écrite n° 19962

### Texte de la question

Mme Jeanine Dubié interroge Mme la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales sur les chiffres de construction et de rénovation de logements sociaux. Ces chiffres pour l'année 2018 témoignent d'un net infléchissement par rapport à l'année précédente, en corrélation avec les mesures prises par le Gouvernement en début de quinquennat 2017-2022, et pour lesquelles les organismes de logements sociaux avaient exprimé les plus grandes réserves. En effet, la compensation de la baisse des APL par les seuls bailleurs sociaux, l'augmentation de la TVA de 5,5 % à 10 % pour les constructions neuves et l'augmentation de la contribution générale au logement social ont, comme annoncé, eu un fort impact sur les trésoreries des bailleurs sociaux avec pour conséquence un ralentissement de leurs investissements. Ainsi, dans la seule région Occitanie les pertes de ressources pour les bailleurs sociaux équivaldraient chaque année à 1 milliard d'euros menaçant plus de 14 000 emplois directs ou indirects. Une étude de la banque des territoires, diffusée en octobre 2018 prévoit ainsi un effondrement de près de 40 % de la production neuve en France au cours des deux prochaines décennies alors que, parallèlement, le nombre de demandeurs de logements sociaux continuera d'augmenter. C'est ainsi un des piliers du modèle social français qui se retrouve menacé. Aussi, elle lui demande de bien vouloir lui préciser les intentions du Gouvernement pour corriger les effets induits par cette réforme et permettre aux bailleurs sociaux d'investir dans la rénovation et la construction de logements sociaux.

### Texte de la réponse

Face aux difficultés rencontrées par nombre de citoyens pour accéder à logement, le maintien d'un haut niveau de production de logements à loyer abordables constitue une priorité du Gouvernement. Cette ambition se traduit, notamment, au travers du plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme, désormais entré dans sa phase opérationnelle, qui vise au financement, chaque année, de 40 000 logements Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) à destination des ménages les plus modestes. Plus que jamais, dans le contexte exceptionnel consécutif à la crise sanitaire, le logement social apparaît comme un facteur clé pour la cohésion sociale et nationale. Sur les deux années 2018/2019, le niveau des agréments de logements sociaux s'est maintenu à un haut niveau avec respectivement 108 612 et 105 491 logements agréés en métropole, hors reconstitution Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), et par conséquent en « offre nouvelle » susceptible de répondre aux nombreux besoins qui s'expriment de la part des ménages modestes, partout sur le territoire. Ces niveaux d'agréments, s'ils apparaissent en retrait par rapport aux années précédentes, restent parmi les meilleurs résultats constatés en France sur ces 20 dernières années. Plus spécifiquement, il convient de souligner les très bons niveaux de financement obtenus sur le segment très social, puisqu'en métropole, pour la quatrième année consécutive, le nombre de PLAI financés a dépassé, en 2019, les 30 000 (31 781 PLAI financés en 2019 et 32 747 en 2018, très peu derrière les 34 000 records de l'année 2016), et qu'au sein de ces PLAI, on dénombre un nombre historiquement haut de PLAI adaptés (de l'ordre de 950 en 2018 et de 1200 en 2019), à bas niveau de quittance et à gestion locative renforcée, destinés aux ménages les plus précaires, et de même un niveau historique de pensions de famille (1 264 en 2018 et 1 444 en 2019). Sur le volet du

renouvellement urbain et des reconstitutions de logements sociaux démolis dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain porté par l'ANRU, près de 1002 en 2018 et 3 597 logements sociaux supplémentaires en 2019 ont été financés (quasiment aucun logement en 2017, en début de programme), et la part des PLAI dans cette reconstitution respecte, à hauteur de 60 %, les objectifs fixés pour favoriser le relogement des ménages les plus fragiles. La montée en charge du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) a ainsi pu expliquer sur certains territoires le léger recul du nombre d'agrément délivrés au titre du droit commun. En 2020, ce sont 5 385 logements engagés financièrement au titre de la reconstitution de l'offre dans le cadre du NPNRU. Ainsi, dans un contexte d'adaptation des bailleurs sociaux au cadre financier et juridique du secteur fixé par le Gouvernement (loi de finances pour 2018, mise en place de la réduction de loyer de solidarité, augmentation de la TVA, réorganisation du tissu de bailleurs sociaux suite à la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018), les capacités d'intervention et d'investissement des bailleurs ont été maintenues et l'esprit de responsabilité l'a emporté chez tous les partenaires de terrain. L'année 2019 a par ailleurs été marquée par la signature du pacte d'investissement pour le logement social 2020-2022, conclu entre l'État et les représentants des bailleurs sociaux, Action Logement et la Banque des territoires, qui a acté un ensemble d'engagements et de mesures visant à accompagner la réorganisation du secteur et à maintenir la production de logements locatifs sociaux à un haut niveau d'agrément (110 000 par an, dont 40 000 PLAI). Le Gouvernement a pris toutes ses responsabilités, en adoptant, dans la loi de finances pour 2020, des dispositions issues du pacte améliorant les conditions de financement des opérations de logement social, avec l'abaissement ciblé du taux de TVA (à 5,5 %) pour les logements les plus sociaux agréés en PLAI, les opérations d'acquisition-amélioration agréées en PLUS (Prêt locatif à usage social) ainsi que les opérations menées dans le cadre du NPNRU. La crise sanitaire et le renouvellement des exécutifs municipaux ont fait de 2020 une année décevante en matière de construction de logements sociaux, avec moins de 90 000 logements sociaux financés. Il convient toutefois de noter que sur les 87 501 agréments octroyés en 2020, 27 751 sont des PLAI, ce qui permet de maintenir le taux de PLAI agréés à un niveau assez élevé, à hauteur de 31 %. Le Gouvernement souhaite faire de 2021 et 2022 des années de mobilisation générale pour le logement social, en allant nettement au-delà de l'objectif annuel de 110 000 logements sociaux pour s'inscrire dans un objectif de 250 000 logements pour les années 2021 et 2022 afin de mieux répondre aux besoins des ménages modestes, en tout point du territoire, et a fortiori dans les secteurs où le déséquilibre offre / demande est le plus marqué.

## Données clés

**Auteur :** [Mme Jeanine Dubié](#)

**Circonscription :** Hautes-Pyrénées (2<sup>e</sup> circonscription) - Libertés et Territoires

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 19962

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** [Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales](#)

**Ministère attributaire :** [Logement](#)

## Date(s) clé(s)

**Date de signalement :** Question signalée au Gouvernement le 15 juin 2020

**Question publiée au JO le :** [28 mai 2019](#), page 4887

**Réponse publiée au JO le :** [16 février 2021](#), page 1468